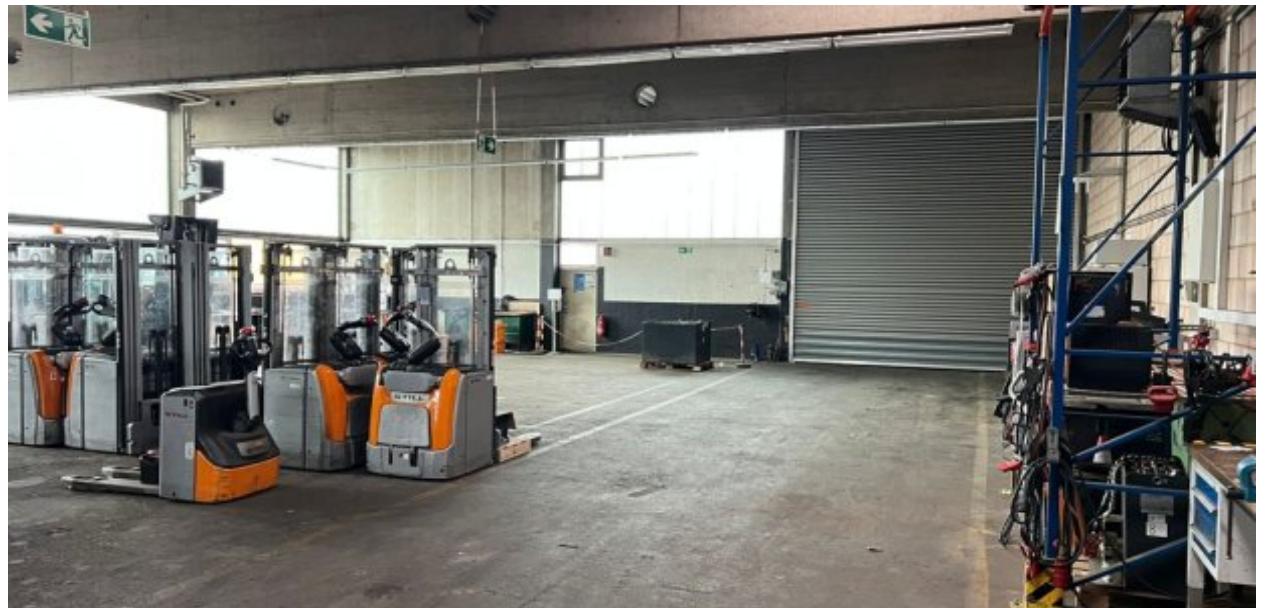


# Moderne Halle + Bürofläche, Logistik und Büro im Gewerbegebiet Saarlouis-Röderberg

## Preise & Kosten

Mietercourtage	2 Monatskaltmieten zzgl. MwSt.
Kaltmiete	2.700 €
Warmmiete	3.420 €
Nebenkosten	720 €
Heizkosten in der Warmmiete enthalten	Ja
Kaution	5.400 €
Kaution Freitext	2 Monatskaltmieten
Betriebskosten netto	720 €
Gesamtbelastung (brutto)	3.420 €



## Objektbeschreibung

Modern ausgestattete Büroräume + Hallenfläche im Gewerbegebiet "Röderberg" in Saarlouis:  
Diese Halle plus Bürofläche im EG steht Ihnen ab 01.06.2026 zur neuen Nutzung zur Verfügung.  
Optional stehen im EG auch zusätzliche Büro- bzw. Praxisräume von ca. 160m<sup>2</sup> zur Verfügung.  
Prinzipiell erfüllt das vorhandene Objekt aber bereits alle Anforderungen an eine moderne  
Arbeitsplatzinfrastruktur.

Das Objekt verfügt ausreichend PKW-Stellplätze vor bzw. hinter dem Gebäude.  
Bitte beachten Sie, dass die angegebene Kaltmiete und die Betriebskosten als Netto-Wert zzgl. der  
gesetzlichen Mehrwertsteuer zu verstehen ist.  
Wir freuen uns auf Ihre Anfragen zu dieser attraktiven Büro-, Hallen-, Praxis- und Gewerbefläche.  
Bitte übermitteln Sie uns dabei Ihre vollständigen Kontaktdaten.  
Vielen Dank.

## Angaben zur Immobilie

Gesamtfläche	511 m <sup>2</sup>
Lagerfläche	400 m <sup>2</sup>
Baujahr	1981
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	01.06.2026
Gewerbliche Nutzung	Ja



## Lage

Dieses Bürogebäude ist in einem größeren Gewerbegebiet (Röderberg) nahe Saarlouis angesiedelt. Im Umfeld finden sich mehrere renommierte Unternehmen und Dienstleister. Der Standort ist per Bahn, Bus, Autobahn (A6, A8 und A620) und Bundesstraßen bestens erreichbar und angebunden. Der Flughafen Enshem ist etwa 45 Autominuten entfernt. Die Flughäfen in Luxemburg oder Metz-Nancy sind in ca. 45-90 Minuten zu erreichen..



## Ausstattung

Halle EG ca. 400m<sup>2</sup> plus 111m<sup>2</sup>

Heizstrahler

Tageslicht

2 Zufahrten und 3 Tore:

Tor LKW groß Breite 4,2m x 5m Höhe

Tor LKW klein Breite 3,5m x 4,2m Höhe

Tor Transporter Breite 2,5m x 2,6m Höhe

Höhe in der Halle:

Lichte Höhe bis Beleuchtung 4,1m

Lichte Höhe zwischen den Bindern (Unterzüge) 5,5m

Weitere Büro- bzw. Praxisflächen in EG und OG des Gebäudes verfügbar:

OG ca. 302m<sup>2</sup>

EG ca. 160m<sup>2</sup>

Das gesamte Gebäude wurde 2012 saniert.

Heizung Gas mit Brennwerttechnik.

Ausstattung:

- Iso-Fenster, doppelt verglast
- Nachhaltige Gebäudetechnik
- Elektrische Außenjalouisen
- Teil-Klimatisierung

- Moderne EDV-, Telekommunikations- und Multimediatechnik

Immobilienportal-saarland.de

- Netzwerkanschlüsse über Kabelkanäle
- Beleuchtung integriert in Odenwald-Decken
- Getrennte WC-Anlagen
- 3 separate Eingänge
- Raumaufteilung variabel
- Stellplatzmöglichkeiten auf dem Grundstück.



## Sonstiges

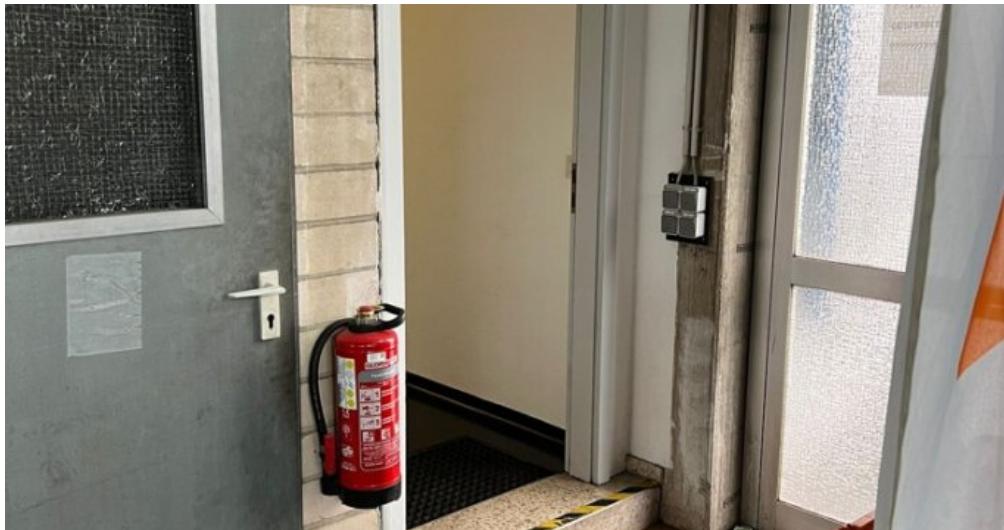
Selbstverständlich stehen wir Ihnen gerne mit weiteren Informationen zum Objekt sowie für Besichtigungen, auch Samstags oder am frühen Abend, zur Verfügung.

Bei Interesse senden Sie uns bitte eine Anfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdataen.

Alle im Exposé genannten Objektangaben und Informationen beruhen auf Angaben des Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Hinweis zum Energieausweis:

Wir weisen alle Auftraggeber auf die aktuellen gesetzlichen Regelungen zur Vorlage eines Energieausweises hin. Im Einzelfalle ist der Ausweis zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposé in Bearbeitung, also noch nicht erstellt und wird später nachgereicht. Wir bitten dies zu entschuldigen..



Hinterer Eingang



Vorplatz mit Toren



Große Toreinfahrt zur Halle



Parkplätze auf dem Grundstück



Haupteingang



Eingang Büro



Ansicht Flur



Ansicht Büro



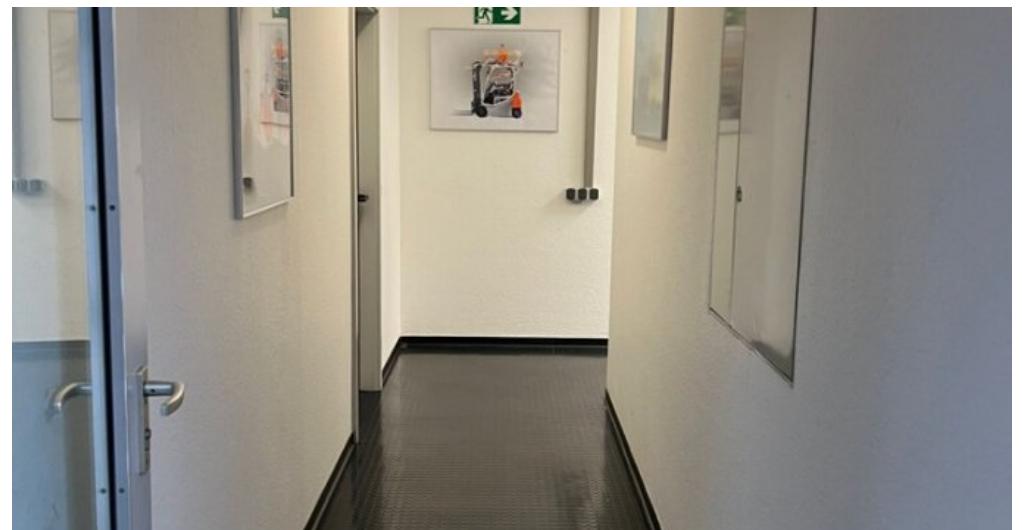
Ansicht Büro 1



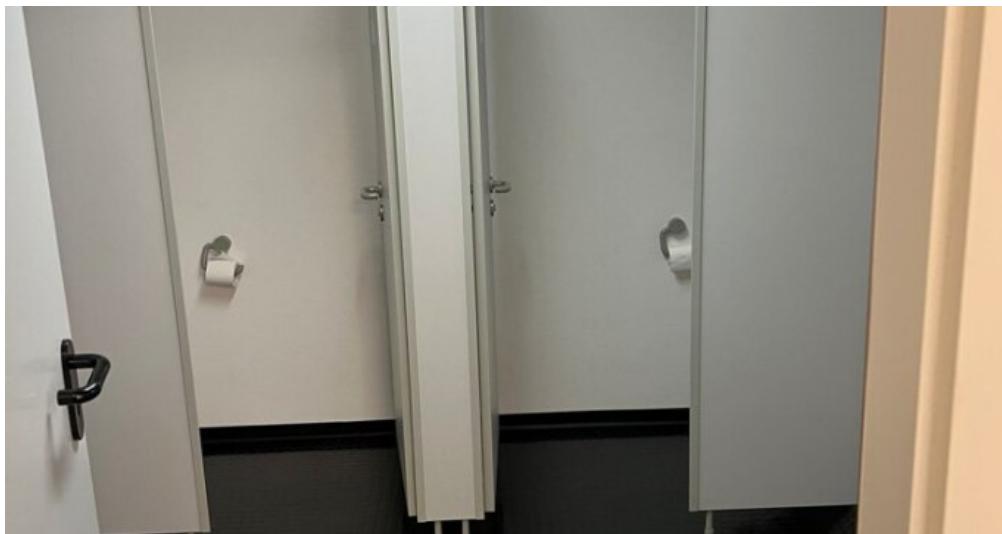
Ansicht Büro 2



Lager Archiv



Erschließungsflur



Ansicht WC

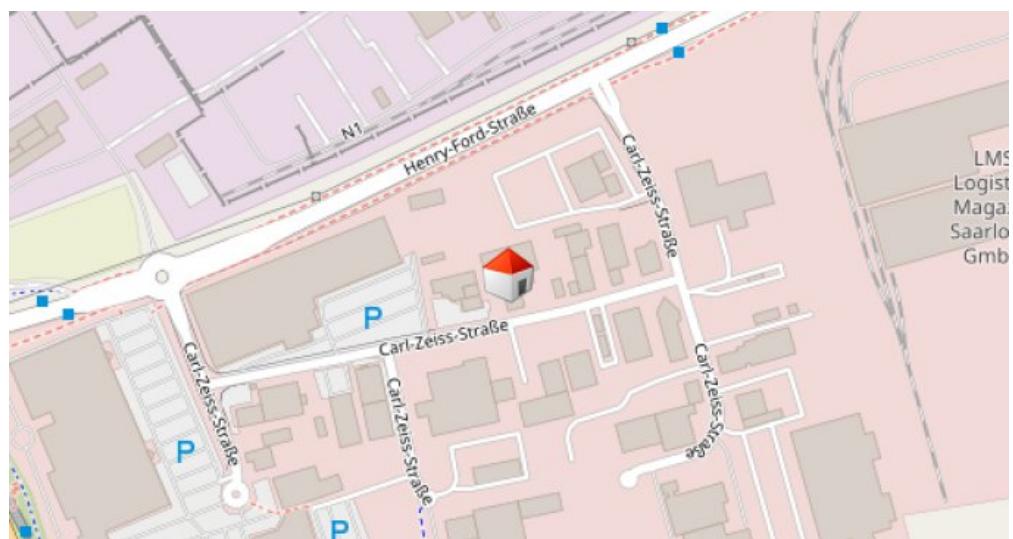


WC



EG2

EG Halle plus Büro



Halle + Büro Röderberg

## Adresse

Carl-Zeiss-Straße 19  
66740 Saarlouis / Roden

## Anbieter

Eichenlaub & Dumont Immobilien e.K.  
Auf dem Kohlberg 7  
66133 Saarbrücken

Zentrale  
E-Mail  
Webseite

0681 - 855 486  
[info@eichenlaub-dumont.de](mailto:info@eichenlaub-dumont.de)  
<https://www.eichenlaub-dumont.de>